



Grant Thornton
القطامي والعيان وشركاهم

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وتقرير المراجعة
شركة عقارات الكويت – ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
الكويت

30 يونيو 2025 (غير مدققة)

المحتويات

الصفحة

1	تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
2	بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع
3	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع
4	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع
6-5	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع
8-7	بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع
23 - 9	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

إلى السادة أعضاء مجلس إدارة
شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع
الكويت

المقدمة

قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") والشركات التابعة لها (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") كما في 30 يونيو 2025 والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة المتعلقة به للأرباح أو الخسائر والأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر لفترتي الثلاثة والستة أشهر المنتهيتين في ذلك التاريخ، والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة للتغيرات في حقوق الملكية وللتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ.

إن الإدارة هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي أن نعبر عن استنتاجنا حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة استنادا إلى مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقا للمعيار الدولي 2410 المتعلق بمهام المراجعة "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مراقب الحسابات المستقل للمنشأة". تتضمن مراجعة المعلومات المالية المرحلية توجبه الاستفسارات بشكل رئيسي إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق الإجراءات التحليلية والإجراءات الأخرى للمراجعة. إن نطاق المراجعة أقل بشكل كبير من نطاق التدقيق الذي يتم وفقا لمعايير التدقيق الدولية، وعليه، فإنه لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها في التدقيق. لذلك فإننا لا نبدي رأيا يتعلق بالتدقيق.

الاستنتاج

استنادا إلى مراجعتنا، لم يرد لعلمنا ما يجعلنا نعتقد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي المادية، وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية".

تقرير المراجعة حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

استنادا إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع دفاتر الشركة الأم. كذلك، بناء على مراجعتنا، لم يرد لعلمنا خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهم على وجه قد يكون له تأثيرا ماديا على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

كذلك، بناء على مراجعتنا، لم يرد لعلمنا خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 وجود أية مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 وتعديلاته بشأن هيئة أسواق المال واللوائح المتعلقة به على وجه قد يكون له تأثيرا ماديا على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



عبداللطيف محمد العيان (CPA)
(مراقب مرخص رقم 94 فئة أ)
جرانت ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم

الكويت

14 أغسطس 2025

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع

الستة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في		إيضاحات
30 يونيو 2024 (غير مدققة) د.ك	30 يونيو 2025 (غير مدققة) د.ك	30 يونيو 2024 (غير مدققة) د.ك	30 يونيو 2025 (غير مدققة) د.ك	
الإيرادات				
إيرادات تأجير عقارات				
15,894,039	18,663,941	7,662,902	9,587,821	
497,318	1,106,214	497,318	692,026	إيرادات من عقود مع عملاء
16,391,357	19,770,155	8,160,220	10,279,847	
(5,239,619)	(4,797,736)	(2,252,570)	(2,590,884)	مصاريف تشغيل عقارات
(224,716)	(1,021,823)	(224,716)	(456,953)	تكاليف العقود مع عملاء
(5,464,335)	(5,819,559)	(2,477,286)	(3,047,837)	
إجمالي الإيرادات				
10,927,022	13,950,596	5,682,934	7,232,010	11
7,502,597	(3,808,500)	4,685,491	(1,904,250)	التغير في القيمة العادلة للاستثمارية
2,213,806	2,172,806	(24,982)	(2,134)	التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة
121,571	204,760	79,599	103,092	العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
88,684	87,223	48,078	39,324	إيرادات توزيعات أرباح
-	2,183,014	-	-	حصة من نتائج شركات زميلة
153,111	216,603	148,466	67,515	12.1
21,006,791	15,006,502	10,619,586	5,535,557	رد التزامات انتفت الحاجة إليها
إيرادات أخرى				
المصاريف والأعباء الأخرى				
(2,982,265)	(2,095,755)	(2,090,387)	(1,082,478)	مصاريف عمومية وإدارية
(6,244,297)	(6,092,864)	(3,111,835)	(3,121,436)	تكاليف التمويل
(9,226,562)	(8,188,619)	(5,202,222)	(4,203,914)	
ربح الفترة قبل الضريبة على الشركات التابعة				
11,780,229	6,817,883	5,417,364	1,331,643	الأجنبية
-	(20,669)	-	(12,257)	الضريبة على الشركات التابعة الأجنبية
ربح الفترة قبل مخصص حصة مؤسسة الكويت				
11,780,229	6,797,214	5,417,364	1,319,386	للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية
(513,126)	(289,447)	(254,175)	(76,622)	والزكاة
11,267,103	6,507,767	5,163,189	1,242,764	مخصصات حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة				
ربح الفترة				
الخاص بـ:				
9,929,691	5,055,813	4,910,705	1,019,708	مالكي الشركة الأم
1,337,412	1,451,954	252,484	223,056	الحصص غير المسيطرة
11,267,103	6,507,767	5,163,189	1,242,764	ربح الفترة
9.64	4.87	4.77	0.98	6
ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)				

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 9 - 23 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع

السنة اشهر المنتهية في		الثلاثة اشهر المنتهية في		
30 يونيو	30 يونيو	30 يونيو	30 يونيو	
2024	2025	2024	2025	
(غير مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
11,267,103	6,507,767	5,163,189	1,242,764	ربح الفترة
(الخسائر)/ الإيرادات الشاملة الأخرى:				
بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع				
صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر				
6,136,542	(13,048,908)	(1,390,307)	(13,876,632)	
بنود سيتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع				
47,118	(423,070)	(10,812)	(382,919)	فروقات عملة ناتجة عن تحويل عمليات أجنبية
6,183,660	(13,471,978)	(1,401,119)	(14,259,551)	مجموع (الخسائر)/ الإيرادات الشاملة الأخرى
17,450,763	(6,964,211)	3,762,070	(13,016,787)	مجموع (الخسائر)/ الإيرادات الشاملة للفترة
الخاص بـ:				
16,113,351	(8,416,165)	3,509,586	(13,239,843)	مالكي الشركة الأم
1,337,412	1,451,954	252,484	223,056	الحصص غير المسيطرة
17,450,763	(6,964,211)	3,762,070	(13,016,787)	مجموع (الخسائر)/ الإيرادات الشاملة للفترة

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 9 - 23 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع

30 يونيو 2024 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدققة) د.ك	30 يونيو 2025 (غير مدققة) د.ك	إيضاحات	
				الأصول
6,083,985	12,356,006	19,015,233	7	النقد والنقد المعادل
13,249,279	17,838,377	20,011,182	8	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
18,169,673	15,270,478	23,284,306	9	الذمم المدينة والأصول الأخرى
19,949,910	14,524,805	15,351,910	19	المستحق من أطراف ذات صلة
28,720,302	37,182,589	38,978,700		عقارات للمتاجرة
13,071,215	11,678,960	12,041,903		استثمار في شركات زميلة
60,863,123	83,073,600	67,751,437	10	الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
1,283,965	1,951,102	4,433,207		أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
1,695,310	2,835,820	3,102,677		عقارات قيد التطوير
252,329,794	261,302,456	257,611,123	11	العقارات الاستثمارية
2,721,735	2,898,014	2,665,115		الممتلكات والمعدات
418,138,291	460,912,207	464,246,793		مجموع الأصول
				الخصوم وحقوق الملكية
				الخصوم
4,794,422	5,181,424	5,194,882		مستحق إلى البنوك
24,387,330	21,928,048	18,559,135	12	الذمم الدائنة والخصوم الأخرى
-	8,232,000	-	13	التزامات الإيجار
211,208,764	223,347,579	224,384,743	14	القروض
7,075,353	5,671,846	3,465,517	19	المستحق إلى أطراف ذات صلة
-	-	24,967,477	16	دفعات مقدمة من العملاء
1,066,455	1,171,381	1,322,642		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
248,532,324	265,532,278	277,894,396		مجموع الخصوم
				حقوق الملكية
100,420,696	100,420,696	106,445,938	15	رأس المال
3,425,191	3,425,191	3,425,191		علاوة إصدار أسهم
(8,148,561)	(7,135,682)	(11,967,971)	17	أسهم الخزينة
26,881,519	29,725,313	29,725,313		الاحتياطيات الإيجابية والاختيارية
8,648,566	25,663,770	14,320,734	18	بنود أخرى لحقوق الملكية
25,437,710	26,978,681	26,649,278		الأرباح المرحلة
156,665,121	179,077,969	168,598,483		حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم
12,940,846	16,301,960	17,753,914		الحصص غير المسيطرة
169,605,967	195,379,929	186,352,397		مجموع حقوق الملكية
418,138,291	460,912,207	464,246,793		مجموع الخصوم وحقوق الملكية

طلال جاسم البحر
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 9 - 23 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلية المكثف المجمع

المجموع	الحصص غير المسيطرة	حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم						
		المجموع الفرعي	الأرباح المرحلة	بنود أخرى لحقوق الملكية	الاحتياطيات الإجزائية والاختيارية	أسهم الخزينة	علاوة إصدار أسهم	رأس المال
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
195,379,929	16,301,960	179,077,969	26,978,681	25,663,770	29,725,313	(7,135,682)	3,425,191	100,420,696
(43,659,127)	-	(43,659,127)	-	-	-	(43,659,127)	-	-
41,595,806	-	41,595,806	-	2,768,968	-	38,826,838	-	-
-	-	-	(6,025,242)	-	-	-	-	6,025,242
(2,063,321)	-	(2,063,321)	(6,025,242)	2,768,968	-	(4,832,289)	-	6,025,242
6,507,767	1,451,954	5,055,813	5,055,813	-	-	-	-	-
(13,471,978)	-	(13,471,978)	-	(13,471,978)	-	-	-	-
(6,964,211)	1,451,954	(8,416,165)	5,055,813	(13,471,978)	-	-	-	-
-	-	-	640,026	(640,026)	-	-	-	-
186,352,397	17,753,914	168,598,483	26,649,278	14,320,734	29,725,313	(11,967,971)	3,425,191	106,445,938

ربح ناتج عن استبعاد أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

الرصيد في 30 يونيو 2025 (غير مدقق)

إن الإيضاحات المبنية على الصفحات 9 - 23 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

تابع/ بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلية المكثف المجمع

المجموع	الحصص غير المسيطرة		حقوق الملكية الخاصة بملكي الشركة الأم						
	د.ك	د.ك	المجموع الفرعي	الأرباح المرحلة	بنود أخرى لحقوق الملكية	الإجبارية والاختيارية	أسهم الخزينة	علاوة إصدار أسهم	رأس المال
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
157,675,979	11,603,434	146,072,545	24,402,046	1,798,379	26,881,519	(5,171,096)	3,425,191	94,736,506	الرصيد في 1 يناير 2024 (مدقق)
(15,648,749)	-	(15,648,749)	-	-	-	(15,648,749)	-	-	شراء أسهم خزينة
13,771,851	-	13,771,851	-	1,100,567	-	12,671,284	-	-	بيع أسهم خزينة
-	-	-	(5,684,190)	-	-	-	-	5,684,190	توزيعات أسهم منحة (إيضاح 21)
(3,643,877)	-	(3,643,877)	(3,643,877)	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية
(5,520,775)	-	(5,520,775)	(9,328,067)	1,100,567	-	(2,977,465)	-	5,684,190	إجمالي المعاملات مع المالكين
11,267,103	1,337,412	9,929,691	9,929,691	-	-	-	-	-	ربح الفترة
6,183,660	-	6,183,660	-	6,183,660	-	-	-	-	الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة
17,450,763	1,337,412	16,113,351	9,929,691	6,183,660	-	-	-	-	مجموع الإيرادات الشاملة للفترة
-	-	-	434,040	(434,040)	-	-	-	-	ربح ناتج عن استبعاد أصول مالية بالقيمة المعادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
169,605,967	12,940,846	156,665,121	25,437,710	8,648,566	26,881,519	(8,148,561)	3,425,191	100,420,696	الرصيد في 30 يونيو 2024 (غير مدقق)

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 9 - 23 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024 (غير مدققة) د.ك	الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 (غير مدققة) د.ك	إيضاحات
		أنشطة التشغيل
11,267,103	6,507,767	ربح الفترة
		التعديلات:
240,630	372,500	الاستهلاك
6,244,297	6,092,864	تكاليف التمويل
(7,502,597)	3,808,500	11 التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
(88,684)	(87,223)	حصة من نتائج شركات زميلة
(2,213,806)	(2,172,804)	التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(121,571)	(204,760)	إيرادات توزيعات أرباح
-	(2,183,014)	12.1 رد التزامات انتفت الحاجة إليها
84,200	158,696	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
7,909,572	12,292,526	
		التغيرات في أصول وخصوم التشغيل:
3,640,297	(8,013,828)	الذمم المدينة والأصول الأخرى
(3,637,587)	(827,105)	المستحق من أطراف ذات صلة
1,522,993	(2,950,261)	الذمم الدائنة والخصوم الأخرى
1,360,793	(2,206,329)	المستحق إلى أطراف ذات صلة
-	25,211,868	16 دفعات مقدمة من العملاء
(20,372)	(7,435)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
10,775,696	23,499,436	صافي النقد من أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
(555,246)	(139,601)	شراء ممتلكات ومعدات
(1,230,785)	(2,482,105)	إضافات إلى أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
(1,453,685)	(297,277)	إضافات إلى عقارات قيد التطوير
(3,775,419)	(577,966)	11 إضافات إلى عقارات استثمارية
-	(2,107,064)	إضافات على عقارات محتفظ بها للمتاجرة
(76,987)	-	شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(27,165,639)	(42,435,884)	شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
25,225,702	44,709,139	المحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(107,877)	(312,987)	إضافات/ المساهمة في رأس مال شركات زميلة
74,532	37,266	توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
(531,110)	2,175,487	ودائع لأجل تستحق بعد 3 أشهر
121,571	204,760	إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
(9,474,943)	(1,226,232)	صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 9 - 23 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

تابع/ بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024 (غير مدققة) د.ك	الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 (غير مدققة) د.ك	إيضاحات	
			أنشطة التمويل
12,241,879	1,445,582		صافي التغير في القروض
(5,167,132)	(4,283,035)		تكاليف تمويل مدفوعة
(8,232,000)	(8,232,000)	13	التزامات إيجار مدفوعة
(1,876,898)	(2,063,321)		صافي الحركة على أسهم الخزينة
(20,462)	(45,458)		توزيعات أرباح مدفوعة
(3,054,613)	(13,178,232)		صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
(1,753,860)	9,094,972		صافي الزيادة/ (النقص) في النقد والنقد المعادل
(94,495)	(273,716)		تعديلات عملات أجنبية
1,438,468	4,957,210	7	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
(409,887)	13,778,466	7	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة
			المعاملات المادية غير النقدية:
(294,450)	-		الذمم المدينة والأصول الأخرى
20,556,527	-		الزيادة في عقارات للمتاجرة
(12,579,753)	-		النقص في عقارات استثمارية
(7,682,324)	-		الزيادة في عقارات قيد التطوير

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 9 - 23 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

1 التأسيس وأنشطة الشركة الأم

تأسست شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") في 1972 كشركة مساهمة كويتية عامة وفقاً لأحكام قانون الشركات التجارية في دولة الكويت.

إن أسهم الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

تتألف المجموعة من الشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة").

الأغراض الرئيسية التي تأسست من أجلها الشركة الأم هي القيام بما يلي:

- القيام بمختلف الأعمال والتصرفات العقارية بقصد تحقيق الربح بما في ذلك بيع وشراء الأراضي والعقارات وإيجارها واستئجارها وإقامة المباني وإعداد دراسات المشاريع العقارية الخاصة والعامة وتنفيذها سواء بالاطلاع المباشر أو الوساطة سواء بالكويت أو بالخارج.
- القيام بمختلف أعمال البناء وما يتفرع عنها سواء لحسابها أو لحساب الغير، وكذلك الاستيراد والمتاجرة بجميع المواد المتعلقة بالعقار والمقترعة عنه أو اللازمة له.
- الاستثمار في أسهم الشركات أو المشاريع التي تشابه أغراض الشركة الأم أو إدارة مثل تلك المؤسسات وتوجيهها بما يحقق المصلحة.
- القيام ببناء مساكن سواء للمواطنين أو لموظفي الدولة أو للجهات الرسمية أو الخاصة لقاء استيفاء قيمتها منهم إما نقداً أو على أقساط.
- القيام بأعمال المقاولات عموماً سواء مباشرة أو بالمشاركة مع شركات المقاولات الأخرى أو تمثيلها.
- إدارة أملاك الغير في الكويت وفي الخارج.
- إقامة المباني والمشاريع الخاصة والعامة بما فيها الأسواق التجارية ومراكز التسلية والمرافق السياحية وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الغير سواء في الكويت أو في الخارج وتأجيرها أو بيعها نقداً أو بالتقسيط، وذلك بعد موافقة الجهات المختصة.
- إنشاء وإدارة أو مشاركة الغير في صناديق الاستثمار العقارية فقط سواء في الكويت أو الخارج دون غيرها من الصور الأخرى لمباشرة نشاط توظيف واستثمار الأموال لصالح الغير، وذلك بعد موافقة الجهات المختصة.
- القيام بمختلف الأعمال والتصرفات العقارية بقصد تحقيق الربح بما في ذلك تملك وبيع وشراء الأراضي والعقارات وتطويرها لحساب الشركة الأم داخل الكويت وخارجها وإيجارها واستئجارها وإقامة المباني.
- إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة فيمن يزاول تقديم هذه الخدمة.
- تملك وبيع وشراء في أسهم وسندات الشركات أو المشاريع التي تشابه أغراض الشركة الأم أو إدارة مثل تلك المؤسسات وتوجيهها بما يحقق المصلحة.
- تملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها في القانون وبما يتفق مع أغراضها.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وتكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- تنظيم المعارض العقارية والخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

1 تابع/ التأسيس وأنشطة الشركة الأم

- إقامة المزايدات العقارية.
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة داخل وخارج دولة الكويت.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية التجارية بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).
- ويكون للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة. يجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو أن تشارك بأي وجه مع الهيئات التي تزاوّل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو أعمالاً أخرى والتي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو في الخارج. كما يجوز للشركة الأم أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.
- يقع المقر المسجل للشركة الأم في ص.ب 1257، الصفاة 13013 دولة الكويت.

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 14 أغسطس 2025.

2 أساس الإعداد

يتم إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية".

تم إعداد البيانات المالية السنوية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الصادرة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية.

تم عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة التشغيل والعرض للشركة الأم.

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة لإعداد بيانات مالية كاملة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية. برأي إدارة الشركة الأم، تم إدراج جميع التعديلات المكونة من مستحقات عادية متكررة والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل.

إن نتائج التشغيل لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 لا تشير بالضرورة إلى النتائج التي يمكن توقعها للسنة التي تنتهي في 31 ديسمبر 2025. للمزيد من التفاصيل، يرجى الرجوع إلى البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 والإفصاحات حولها.

3 التغييرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية السنوية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 باستثناء تطبيق التعديلات على معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2025 على النحو المبين في إيضاح 3.1. لم تقم المجموعة بتطبيق مبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل تم إصداره ولم يسر مفعوله بعد.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

3 تابع/ التغييرات في السياسات المحاسبية

3.1 معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

فيما يلي التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 والتي تسري على الفترة الحالية:

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 - عدم القدرة على التبادل

تتناول التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 تحديد سعر الصرف في حالة عدم القدرة على التبادل على المدى الطويل. التعديلات:

- تحدد متى تكون/ لا تكون العملة قابلة للتبادل بعملة أخرى - تكون العملة قابلة للتبادل عندما يتمكن الكيان من استبدالها بعملة أخرى من خلال آليات السوق أو التبادل التي تنشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ دون تأخير مفرط في تاريخ القياس ولغرض محدد؛ ولا تكون العملة قابلة للتبادل بعملة أخرى إذا كان بإمكان الكيان فقط الحصول على مبلغ ضئيل من العملة الأخرى.
- تحدد الطريقة التي يستخدمها الكيان لتحديد سعر الصرف الذي سيتم تطبيقه عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل - عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل في تاريخ القياس، يقوم الكيان بتقدير سعر الصرف الفوري باعتباره السعر الذي كان سيتم تطبيقه على معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس والتي من شأنها أن تعكس بكل وضوح الظروف الاقتصادية السائدة.
- تتطلب الإفصاح عن معلومات إضافية عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل - عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل، يقوم الكيان بالإفصاح عن معلومات من شأنها تمكين مستخدمي بياناته المالية من تقييم مدى تأثير عدم قابلية تبادل العملة على أدائه المالي أو المركز المالي والتدفقات النقدية.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

4 الأحكام والتقديرات

إن إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة يتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام وعمل تقديرات وافترضايات يمكن أن تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للأصول والخصوم والإيرادات والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

عند إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، فإن الأحكام الهامة التي اتخذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة هي نفس السياسات المحاسبية المطبقة على البيانات المالية المجمعة السنوية المدققة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

5 الشركات التابعة

خلال الفترة، قامت الشركة الأم بنقل ملكيتها في بعض الشركات التابعة، وهي شركة المتحدة للاستثمارات العامة - ذ.م.م، شركة الدرر للاستثمارات العامة - ذ.م.م، وشركة عقارات ذا 8 للاستثمار المحدودة، إلى إحدى شركاتها التابعة وهي "شركة الكوت للاستثمار ذ.م.م". لم ينتج عن هذه المعاملة أي ربح أو خسارة.

6 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بقسمة ربح الفترة العائد لمالكي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة باستثناء أسهم الخزينة. نظراً لأنه لا توجد أي أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متطابقة.

الستة أشهر المنتهية في (غير مدققة)		الثلاثة أشهر المنتهية في (غير مدققة)		
30 يونيو 2024	30 يونيو 2025	30 يونيو 2024	30 يونيو 2025	
9,929,691	5,055,813	4,910,705	1,019,708	ربح الفترة الخاص بمالكي الشركة الأم (د.ك)
				المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال
1,030,434,556	1,038,050,543	1,028,759,614	1,035,549,255	الفترة (باستثناء أسهم الخزينة) (سهم)
9.64	4.87	4.77	0.98	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

تم تعديل المتوسط المرجح المقارن لعدد الأسهم لاحتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة ليظهر أسهم المنحة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (إيضاح 21). إن ربحية السهم لفترة الثلاثي الثلاثة والستة أشهر المنتهيتين في 30 يونيو 2024 قد بلغت 5.07 فلس و 10.23 فلس على التوالي، قبل التعديلات التي أجريت بأثر رجعي.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

7	النقد والنقد المعادل	30 يونيو 2025 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدققة) د.ك	30 يونيو 2024 (غير مدققة) د.ك
	النقد وأرصدة لدى البنوك	18,423,290	9,757,516	4,071,782
	نقد في محافظ استثمارية مدارة من الغير	591,943	423,003	355,279
	الودائع لأجل	-	2,175,487	1,656,924
	النقد والنقد المعادل	19,015,233	12,356,006	6,083,985
	ناقصاً:			
	مستحق إلى البنوك (إيضاح 7.1)	(5,194,882)	(5,181,424)	(4,794,422)
	أرصدة محتجزة لدى البنوك	(41,885)	(41,885)	(42,526)
	ودائع لأجل مع الإستحقاق الأصلي يتجاوز ثلاثة أشهر	-	(2,175,487)	(1,656,924)
	النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع	13,778,466	4,957,210	(409,887)

7.1 يمثل الرصيد القائم للتسهيلات الائتمانية الممنوحة للمجموعة من بنك إسلامي محلي على شكل تسهيلات سحب على المكشوف. تحمل هذه التسهيلات معدل ربح سنوي بواقع 0.75% - 1.5% فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. إن الرصيد المستحق إلى البنوك مضمون مقابل رهن بعض العقارات الاستثمارية (إيضاح 11).

8	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	30 يونيو 2025 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدققة) د.ك	30 يونيو 2024 (غير مدققة) د.ك
	أوراق مالية محلية مسعرة	1,070,453	1,089,204	591,956
	أوراق مالية محلية غير مسعرة	91,517	91,517	81,895
	أوراق مالية أجنبية مسعرة	9,560	5,978	4,625
	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة	18,828,625	16,640,651	12,559,839
	صناديق مدارة	11,027	11,027	10,964
		20,011,182	17,838,377	13,249,279

تم تصنيف بعض الاستثمارات التي يبلغ إجمالي قيمتها الدفترية 6,284,005 د.ك (31 ديسمبر 2024: 4,324,031 د.ك و 30 يونيو 2024: 4,152,965 د.ك)، والتي تمثل حصص ملكية تزيد عن 20%، كأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر، حيث أن المجموعة لا تسيطر أو تمارس تأثيراً جوهرياً على عمليات الشركات المستثمر فيها.

يتم عرض التسلسل الهرمي لتحديد القيم العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها ضمن إيضاح 22.2.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

9 الذمم المدينة والأصول الأخرى		
30 يونيو 2024 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدققة) د.ك	30 يونيو 2025 (غير مدققة) د.ك
الأصول المالية		
8,244,520	10,163,425	12,495,027
567,295	540,815	674,037
6,786,784	4,572,582	338,964
2,782,018	2,798,918	2,004,110
18,380,617	18,075,740	15,512,138
(5,818,734)	(5,818,734)	(5,818,734)
12,561,883	12,257,006	9,693,404
الأصول غير المالية		
459,087	1,944,606	12,210,476
4,261,994	-	-
886,709	1,068,866	1,380,426
5,607,790	3,013,472	13,590,902
18,169,673	15,270,478	23,284,306

إن القيم الدفترية للأصول المالية المدرجة أعلاه تقارب قيمها العادلة وتستحق جميعها في غضون سنة واحدة.

10 أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		
30 يونيو 2024 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدققة) د.ك	30 يونيو 2025 (غير مدققة) د.ك
28,844,046	53,527,962	38,219,942
3,746,552	4,838,709	4,838,709
14,980,466	11,989,640	11,987,257
6,438,483	6,502,661	6,490,901
6,853,576	6,214,628	6,214,628
60,863,123	83,073,600	67,751,437

إن هذه الاستثمارات محتفظ بها لأغراض استراتيجية متوسطة إلى طويلة الأجل. وفقاً لذلك، فقد قررت المجموعة تصنيف هذه الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حيث ترى أن الاعتراف بالتقلبات قصيرة الأجل في القيمة العادلة لهذه الأصول المالية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع لن يكون متسقاً مع إستراتيجية المجموعة المتمثلة في الاحتفاظ بهذه الأصول المالية لأغراض طويلة الأجل وتحقيق إمكانات أدائها على المدى الطويل. إن الأصول المالية أعلاه تمثل استثمار في قطاعات أعمال مختلفة على النحو التالي:

تمثل أدوات الدين سندات إذنية لشركات أجنبية وتحمل معدل فائدة سنوي بواقع 9% (31 ديسمبر 2024 و 30 يونيو 2024: 9%).

يتم رهن أوراق مالية مسعرة تبلغ قيمتها الدفترية 24,074,928 د.ك (31 ديسمبر 2024: 31,443,164 د.ك و 30 يونيو 2024: 21,749,817 د.ك) مقابل قروض (إيضاح 14).

يتضمن إيضاح 22.2 التسلسل الهرمي لتحديد والإفصاح عن القيم العادلة للأدوات المالية حسب طرق التقييم.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

العقارات الاستثمارية			11
30 يونيو 2024 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدققة) د.ك	30 يونيو 2025 (غير مدققة) د.ك	
			عقارات مملوكة
244,477,562	244,477,562	251,966,916	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
4,069,869	2,652,306	561,510	إضافات خلال الفترة/ السنة
7,682,324	7,867,584	-	المحول من عقارات قيد التطوير
(20,556,527)	(20,556,527)	-	المحول إلى عقارات للمتاجرة
11,527,815	17,525,991	-	التغير في القيمة العادلة للفترة / للسنة
-	-	(460,799)	تعديل سعر الصرف
247,201,043	251,966,916	252,067,627	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
			عقارات مؤجرة
9,153,969	9,153,969	9,335,540	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
-	8,232,000	16,456	إضافات خلال الفترة/ السنة
(4,025,218)	(8,050,429)	(3,808,500)	التغير في القيمة العادلة للفترة / للسنة
5,128,751	9,335,540	5,543,496	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
252,329,794	261,302,456	257,611,123	إجمالي الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

11.1 تقع العقارات الاستثمارية للمجموعة كما يلي:

30 يونيو 2024 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدققة) د.ك	30 يونيو 2025 (غير مدققة) د.ك	
180,930,038	191,983,542	188,242,920	الكويت
69,909,401	67,789,904	67,839,193	الإمارات العربية المتحدة
1,490,355	1,529,010	1,529,010	بلدان الشرق الأوسط وشمال أفريقيا الأخرى
252,329,794	261,302,456	257,611,123	

11.2 تم رهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية إجمالية تبلغ 226,919,893 د.ك (31 ديسمبر 2024: 216,066,196 د.ك و 30 يونيو 2024: 241,418,839 د.ك) مقابل قروض وأرصدة مستحقة إلى البنوك (إيضاحي 14 و 7).

11.3 إن العقارات المؤجرة تمثل العقارات بموجب عقود بناء وتشغيل وتحويل موقعة مع وزارة المالية - دائرة أملاك الدولة.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

12 الذمم الدائنة والخصوم الأخرى

30 يونيو 2024 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدققة) د.ك	30 يونيو 2025 (غير مدققة) د.ك	
			الخصوم المالية
6,461,765	6,677,050	3,324,864	ذمم دائنة (إيضاح 12.1)
1,949,694	2,159,387	1,809,823	فوائد مستحقة
1,429,650	1,470,668	3,359,401	مصاريف واجازات مستحقة
2,580,177	2,497,880	1,927,722	مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية
941,654	974,723	855,460	مخصص الزكاة
200,303	264,472	154,419	مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
4,900,301	1,321,270	1,275,812	توزيعات أرباح مستحقة
2,373,796	2,398,800	2,347,191	تأمينات قابلة للاسترداد
2,180,746	1,859,837	1,439,167	الخصوم الأخرى
23,018,086	19,624,087	16,493,859	
			الخصوم غير المالية
482,278	221,724	397,017	مقدم إيجار
886,966	2,082,237	1,668,259	الخصوم الأخرى
1,369,244	2,303,961	2,065,276	
24,387,330	21,928,048	18,559,135	

12.1 خلال السنوات السابقة، قامت المجموعة ببيع قطع أراضٍ معينة تقع في منطقة المهبولة بدولة الكويت، وكانت مملوكة ملكية مشتركة مع أطراف أخرى. تم الاعتراف بصافي المحصل المستلم نيابة عن هذه الأطراف من معاملات البيع ضمن الذمم الدائنة، والتي بلغت 2,183,014 د.ك كما في 31 ديسمبر 2024.

خلال الفترة، حصلت المجموعة على رأي قانوني من مستشارها القانوني يؤكد عدم وجود أي التزام قانوني على المجموعة لتسوية هذه المبالغ التي مضى على استحقاقها ما لا يقل عن 10 سنوات. بناءً على ذلك، قررت إدارة المجموعة إلغاء الاعتراف بالذمم الدائنة ذات الصلة، والتي تبلغ 2,183,014 د.ك، والاعتراف بها كإيرادات من رد التزامات انتفت الحاجة إليها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع.

13 التزامات الإيجار

لدى المجموعة عقود إيجار لعقارات تحت عقود بناء وتشغيل وتحويل العقارات الموقعة مع وزارة المالية - دائرة أملاك الدولة. فيما يلي الحركة على التزامات عقود الإيجار خلال الفترة:

30 يونيو 2024 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدققة) د.ك	30 يونيو 2025 (غير مدققة) د.ك	
7,860,289	7,860,289	8,232,000	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
-	8,232,000	-	تعديلات على عقود إيجار
371,711	371,711	-	تكاليف تمويل محملة على الفترة/ السنة
(8,232,000)	(8,232,000)	(8,232,000)	مسدد خلال الفترة/ السنة
-	8,232,000	-	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

14 القروض

30 يونيو 2024 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدققة) د.ك	30 يونيو 2025 (غير مدققة) د.ك	
176,848,580	184,362,837	183,988,426	التمويل الإسلامي الدائن (1)
34,360,184	38,984,742	40,396,317	قروض لأجل (2)
211,208,764	223,347,579	224,384,743	المجموع
178,418,580	185,273,973	185,822,417	القروض بالدينار الكويتي
32,790,184	38,073,606	38,562,326	قروض بعملات أخرى
211,208,764	223,347,579	224,384,743	المجموع

تستحق القروض السداد كما يلي:

30 يونيو 2024 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدققة) د.ك	30 يونيو 2025 (غير مدققة) د.ك	
20,679,890	23,605,945	20,278,624	خلال سنة واحدة
190,528,874	199,741,634	204,106,119	أكثر من سنة
211,208,764	223,347,579	224,384,743	

(1) إن التمويل الإسلامي الدائن يمثل ما يلي:

- مرابحات دائنة قائمة بمبلغ 182,038,426 د.ك تم الحصول عليها بالدينار الكويتي من بنوك إسلامية محلية، وتحمل معدل ربح سنوي يتراوح بين 0.75% و 1.5% (31 ديسمبر 2024 و 30 يونيو 2024: يتراوح بين 0.75% و 1%) فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي، وتستحق السداد على أقساط مختلفة غير متساوية تنتهي في 15 أبريل 2030.
- وكالة دائنة قائمة بمبلغ 1,950,000 د.ك تم الحصول عليها بالدينار الكويتي من بنوك إسلامية محلية، وتحمل معدل ربح سنوي بواقع 1.5% (31 ديسمبر 2024: يتراوح بين 1% و 1.5% و 30 يونيو 2024: 2%) فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي، وتستحق السداد على أقساط ربع سنوية تنتهي في 7 يونيو 2029.

(2) تتمثل القروض لأجل فيما يلي:

- قروض لأجل قائمة بمبلغ 38,562,326 د.ك تم الحصول عليها بالدرهم الإماراتي من بنك أجنبي، وتحمل متوسط معدل فائدة إيبور + 2.375% سنوياً بالإضافة إلى علاوة مخاطر (بحد أدنى 4%)، وتستحق السداد على مدى فترة تتراوح بين 8 و 12 عاماً حتى عام 2036.
- قروض لأجل قائمة بمبلغ 1,833,991 د.ك تم الحصول عليها من البنك المحلي، وتحمل معدل فائدة سنوي بواقع 1.5% (31 ديسمبر 2024: يتراوح بين 1% و 1.5% و 30 يونيو 2024: يتراوح بين 1% و 1.5%) فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي، وتستحق السداد على أقساط مختلفة غير متساوية تنتهي في 30 يونيو 2030.

إن القروض مضمونة برهن بعض الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية (إيضاحي 10 و 11).

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

15 رأس المال
كما في 30 يونيو 2025، يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 1,064,459,379 سهماً بقيمة 100 فلس للسهم (31 ديسمبر 2024 و 30 يونيو 2024: 1,004,206,962 سهماً بقيمة 100 فلس للسهم). وجميع الأسهم نقدية.

خلال الفترة، تمت زيادة رأس مال الشركة الأم بمبلغ 60,252,417 سهم من خلال إصدار أسهم جديدة تمثل أسهم منحة للمساهمين، على النحو المعتمد من قبل الجمعية العامة السنوية للمساهمين (إيضاح 21). تم اعتماد زيادة رأس المال من جانب الهيئات المعنية وتم التأشير عليها في السجل التجاري بتاريخ 15 مايو 2025.

في 18 يونيو 2025، وافق مجلس إدارة الشركة الأم على زيادة رأس المال المصرح به بنسبة 15%، من خلال زيادة نقدية من 106,445,938 د.ك. إلى 122,412,829 د.ك. بعد الزيادة، سيتم تقسيم رأس المال المصرح به إلى 1,224,128,285 سهماً بقيمة اسمية 100 فلس للسهم الواحد. وافق مجلس الإدارة أيضاً على طرح 159,668,911 سهماً بسعر 200 فلس للسهم الواحد (يتضمن قيمة اسمية 100 فلس وعلاوة إصدار 100 فلس)، وذلك بعد الحصول على موافقة الجهات المختصة ومساهمي الشركة في الجمعية العامة غير العادية.

في 14 يوليو 2025، وافقت الجمعية العامة غير العادية على الزيادة المذكورة في رأس المال المصرح به، وفوضت مجلس الإدارة لاستكمال كافة الإجراءات اللازمة لتنفيذ زيادة رأس المال.

16 دفعات مقدمة من العملاء
الدفعات المقدمة المستلمة من العملاء مقابل بيع عقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة تتعلق بمشروع "تلال الطي هيلز" الكائن في الشارقة بدولة الإمارات العربية المتحدة. كما في 30 يونيو 2025، يبلغ إجمالي سعر البيع المخصص لالتزامات أداء المجموعة غير المستوفاة 2,584,799,997 درهم إماراتي، أي ما يعادل 214,538,398 د.ك. تتوقع المجموعة الاعتراف بالالتزامات الأداء غير المستوفاة هذه كإيرادات على مدى فترة 4 سنوات.

فيما يلي الحركة على الدفعات المقدمة من العملاء:

30 يونيو 2025 د.ك.	
-	الرصيد في بداية الفترة
25,211,868	الدفعات المقدمة المستلمة خلال الفترة
(244,391)	تعديل سعر الصرف
24,967,477	الرصيد في نهاية الفترة

إن مشروع تلال الطي هيلز هو مشروع تطوير سكني بارز في إمارة الشارقة، الإمارات العربية المتحدة، تم تطويره من قبل المجموعة بالشراكة مع شركة إيفا للفنادق والمنتجات (طرف ذو صلة). تبلغ التكلفة التقديرية للمشروع 3.5 مليار درهم إماراتي ويمتد على مساحة تزيد عن 6 ملايين قدم مربع، وقد تم تصميمه لتوفير تجربة معيشية فاخرة ومستدامة. يضم المشروع 1,100 وحدة سكنية تشمل فيلات وتاون هاوس.

17 أسهم الخزينة			
30 يونيو 2025 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 يونيو 2024 (غير مدققة)	
34,972,322	29,517,327	36,511,618	عدد أسهم الخزينة
%3.28	%2.94	%3.64	نسبة الملكية
13,429,371	7,467,884	8,178,602	القيمة السوقية (د.ك.)
11,967,971	7,135,682	8,148,561	التكلفة (د.ك.)

إن احتياطات الشركة الأم المعادلة لتكلفة أسهم الخزينة المحتفظ بها غير متاحة للتوزيع.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

				بنود أخرى لحقوق الملكية	18
المجموع د.ك	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة د.ك	احتياطي ترجمة عملات أجنبية د.ك	احتياطي أسهم خزينة د.ك		
25,663,770	15,727,941	364,780	9,571,049	الأرصدة في 1 يناير 2025 (مدققة)	
2,768,968	-	-	2,768,968	أرباح من بيع أسهم خزينة	
(640,026)	(640,026)	-	-	ربح ناتج عن استبعاد أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	
				خسائر شاملة أخرى:	
(13,048,908)	(13,048,908)	-	-	صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	
(423,070)	-	(423,070)	-	فروقات عملة ناتجة عن تحويل عمليات أجنبية	
14,320,734	2,039,007	(58,290)	12,340,017	الأرصدة في 30 يونيو 2025 (غير مدققة)	
1,798,379	(5,424,350)	(13,844)	7,236,573	الأرصدة في 1 يناير 2024 (مدققة)	
1,100,567	-	-	1,100,567	أرباح من بيع أسهم خزينة	
(434,040)	(434,040)	-	-	ربح ناتج عن استبعاد أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	
				إيرادات شاملة أخرى:	
6,136,542	6,136,542	-	-	صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	
47,118	-	47,118	-	فروقات عملة ناتجة عن تحويل عمليات أجنبية	
8,648,566	278,152	33,274	8,337,140	الرصيد في 30 يونيو 2024 (غير مدقق)	

19 معاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في الشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والمساهمين الرئيسيين وشركات يملك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للشركة الأم حصصاً رئيسية أو بإمكانهم ممارسة تأثير جوهري أو سيطره مشتركة عليها. يتم اعتماد سياسات وشروط التسعير لهذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

إن تفاصيل أرصدة المعاملات الهامة مع الأطراف ذات الصلة والأرصدة هي كما يلي:

30 يونيو 2024 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدققة) د.ك	30 يونيو 2025 (غير مدققة) د.ك		
19,949,910	14,524,805	15,351,910	الأرصدة المدرجة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع:	
7,075,353	5,671,846	3,465,517	المستحق من أطراف ذات صلة	
21,520	16,979	11,429	المستحق إلى أطراف ذات صلة	
			مستحق نتيجة بيع عقارات استثمارية	

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

19 تابع / معاملات مع أطراف ذات صلة

يقوم طرف ذي صلة بإدارة أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تبلغ 3,036,420 د.ك (31 ديسمبر 2024: 2,945,458 د.ك و 30 يونيو 2024: 1,952,098 د.ك) وأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تبلغ 1,539,271 د.ك (31 ديسمبر 2024: 1,011,644 د.ك و 30 يونيو 2024: 538,708 د.ك).

السنة أشهر المنتهية في (غير مدققة)		الثلاثة أشهر المنتهية في (غير مدققة)		
30 يونيو 2024 د.ك	30 يونيو 2025 د.ك	30 يونيو 2024 د.ك	30 يونيو 2025 د.ك	
1,636,216	1,721,080	861,752	643,208	بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع:
344,179	586,310	255,571	418,958	إيرادات تأجير عقارات
196,984	196,984	98,492	98,492	مصاريف تشغيل عقارات
				مصاريف عمومية وإدارية
153,528	153,674	76,764	76,837	مكافأة الإدارة العليا:
5,828	5,828	2,914	2,914	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
				مكافأة نهاية خدمة الموظفين

20 تحليل القطاعات

تعمل المجموعة في قطاعات العقارات والاستثمار والخدمات. فيما يلي التحليل القطاعي لمجموع الإيرادات وصافي الأرباح/ (الخسائر) للأنشطة:

العقارات د.ك	الاستثمار د.ك	الخدمات د.ك	غير موزعة د.ك	المجموع د.ك	
10,057,705	2,464,788	84,391	2,399,618	15,006,502	30 يونيو 2025 (غير مدققة)
4,005,486	2,464,788	(180,786)	218,279	6,507,767	إجمالي الإيرادات
360,902,778	99,804,522	3,286,400	253,093	464,246,793	نتائج الفترة
227,794,757	43,336,461	5,440,537	1,322,641	277,894,396	مجموع الأصول
133,108,021	56,468,061	(2,154,137)	(1,069,548)	186,352,397	مجموع الخصوم
					صافي الأصول
344,104,907	112,590,936	4,025,330	191,034	460,912,207	31 ديسمبر 2024 (مدققة)
236,736,102	21,928,048	5,696,749	1,171,379	265,532,278	مجموع الأصول
107,368,805	90,662,888	(1,671,419)	(980,345)	195,379,929	مجموع الخصوم
					صافي الأصول
18,157,017	2,424,061	272,602	153,111	21,006,791	30 يونيو 2024 (غير مدققة)
11,973,763	2,424,061	(1,010,146)	(2,120,575)	11,267,103	إجمالي الإيرادات
325,524,169	87,183,617	5,260,736	169,769	418,138,291	نتائج الفترة
220,428,713	20,809,118	6,228,041	1,066,452	248,532,324	مجموع الأصول
105,095,456	66,374,499	(967,305)	(896,683)	169,605,967	مجموع الخصوم
					صافي الأصول

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

21 الجمعية العامة للمساهمين
اعتمدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 15 مايو 2025 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، كما اعتمدت اقتراح مجلس الإدارة بتوزيع أسهم منحة مصدرة بواقع 6% (2023: 6%) إلى مساهمي الشركة الأم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024. إضافة إلى ذلك، اعتمدت الجمعية العامة اقتراح أعضاء مجلس الإدارة بتوزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 60,000 د.ك. للسنة المنتهية في ذلك التاريخ (2023: 60,000 د.ك.).

قامت الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 15 مايو 2025 باعتماد زيادة رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع من 100,420,696 د.ك. إلى 106,445,938 د.ك. وذلك من خلال إصدار أسهم منحة بواقع 6%.

لاحقاً لتاريخ البيانات المالية، قامت الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 14 يوليو 2025 باعتماد زيادة رأس مال الشركة الأم المصرح به بنسبة 15% من خلال زيادة نقدية من 106,445,938 د.ك. إلى 122,412,829 د.ك. بعد الحصول على موافقة الجهات المعنية.

22 قياس القيمة العادلة**22.1 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة**

تمثل القيمة العادلة السعر الذي يمكن استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

إن الأصول والخصوم المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع مصنفة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في ثلاثة مستويات. تم تحديد المستويات الثلاثة على أساس ملاحظة المدخلات الهامة للقياس كما يلي:

- قياسات القيمة العادلة للمستوى 1 مستمدة من الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لأصول وخصوم مماثلة.
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 2 مستمدة من مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة المدعومة بمصادر يمكن تحديدها للأصول أو الخصوم إما بشكل مباشر (أي، الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي، مستمدة من الأسعار).
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 مستمدة من أساليب تقييم تتضمن مدخلات للأصول أو الخصوم التي لا تستند إلى بيانات سوق مدعومة بمصادر يمكن تحديدها (مدخلات غير مدعومة بمصادر يمكن تحديدها).

22.2 قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

فيما يلي القيم الدفترية لأصول وخصوم المجموعة كما هو مدرج في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع:

30 يونيو 2024 (غير مدققة) د.ك.	31 ديسمبر 2024 (مدققة) د.ك.	30 يونيو 2025 (غير مدققة) د.ك.	
			الأصول المالية:
			بالتكلفة المطفأة:
19,949,910	14,524,805	15,351,910	المستحق من أطراف ذات صلة
12,561,883	12,257,006	9,693,404	الذمم المدينة والأصول الأخرى
6,083,985	12,356,006	19,015,233	النقد والنقد المعادل
			بالقيمة العادلة:
13,249,279	17,838,377	20,011,182	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
60,863,123	83,073,600	67,751,437	الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
112,708,180	140,049,794	131,823,166	
			الخصوم المالية:
			بالتكلفة المطفأة:
4,794,422	5,181,424	5,194,882	مستحق إلى البنوك
23,018,086	19,624,087	16,493,859	الذمم الدائنة والخصوم الأخرى
-	8,232,000	-	التزامات الإيجار
211,208,764	223,347,579	224,384,743	القروض
7,075,353	5,671,846	3,465,517	المستحق إلى أطراف ذات صلة
1,066,455	1,171,381	1,322,642	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
247,163,080	263,228,317	250,861,643	

تراعي الإدارة أن القيم الدفترية للأصول المالية وكافة الخصوم المالية، المدرجة بالتكلفة المطفأة، تقارب قيمها العادلة.

يتحدد المستوى الذي تقع ضمنه أصل أو التزام مالي بناء على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية للقيمة العادلة.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

22 تابع/ قياس القيمة العادلة

22.2 تابع/ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية
إن الأصول والخصوم المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على نحو متكرر في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع مصنفة ضمن مدرج القيمة العادلة كما يلي:

المستوى 1 د.ك	المستوى 2 د.ك	المستوى 3 د.ك	المجموع د.ك
30 يونيو 2025 (غير مدققة)			
الأصول المالية			
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:			
1,070,453	-	-	1,070,453
91,517	91,517	-	-
9,560	-	-	9,560
18,828,625	18,828,625	-	-
11,027	-	11,027	-
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:			
38,219,942	-	-	38,219,942
4,838,709	4,838,709	-	-
11,987,257	11,987,257	-	-
6,490,901	6,490,901	-	-
6,214,628	-	6,214,628	-
87,762,619	42,237,009	6,225,655	39,299,955

31 ديسمبر 2024 (مدققة)

الأصول المالية

أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

1,089,204	-	-	1,089,204
91,517	91,517	-	-
5,978	-	-	5,978
16,640,651	16,640,651	-	-
11,027	-	11,027	-

أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:

53,527,962	-	-	53,527,962
4,838,709	4,838,709	-	-
11,989,640	11,989,640	-	-
6,502,661	6,502,661	-	-
6,214,628	-	6,214,628	-
100,911,977	40,063,178	6,225,655	54,623,144

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

22 تابع/ قياس القيمة العادلة

22.2 تابع/ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

المجموع د.ك	المستوى 3 د.ك	المستوى 2 د.ك	المستوى 1 د.ك	
30 يونيو 2024 (غير مدققة)				
الأصول المالية				
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:				
591,956	-	-	591,956	أوراق مالية محلية مسعرة
81,895	81,895	-	-	أوراق مالية محلية غير مسعرة
4,625	-	-	4,625	أوراق مالية أجنبية مسعرة
12,559,839	12,559,839	-	-	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
10,964	-	10,964	-	صناديق مدارة
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:				
28,844,046	-	-	28,844,046	أوراق مالية محلية مسعرة
3,746,552	3,746,552	-	-	أوراق مالية محلية غير مسعرة
14,980,466	14,980,466	-	-	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
6,438,483	6,438,483	-	-	أدوات الدين
6,853,576	-	6,853,576	-	صندوق مدار
74,112,402	37,807,235	6,864,540	29,440,627	

لم تكن هناك تحويلات بين المستويات خلال فترة البيانات المالية.

قياسات القيمة العادلة للمستوى 3

تستخدم المجموعة في قياسها للأصول والخصوم المالية المصنفة ضمن المستوى 3 تقنيات تقييم تستند إلى مدخلات غير مبنية على البيانات السوقية المرصودة. كما يمكن تسوية الأدوات المالية ضمن هذا المستوى من الأرصدة الافتتاحية إلى الأرصدة الختامية على النحو التالي:

30 يونيو 2024 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدققة) د.ك	30 يونيو 2025 (غير مدققة) د.ك	
34,578,049	34,578,049	40,063,178	الرصيد الافتتاحي
1,195,782	8,026,878	20,412	إضافات / تحويلات
-	(503,486)	-	استبعاد/تحويل
2,033,404	(2,038,263)	2,153,419	التغير في القيمة العادلة
37,807,235	40,063,178	42,237,009	الرصيد الختامي

إن تغير المدخلات لتقييمات المستوى 3 إلى افتراضات بديلة محتملة معقولة لن يغير بشكل كبير المبالغ المسجلة في الأرباح أو الخسائر أو إجمالي الأصول أو إجمالي الخصوم أو إجمالي حقوق الملكية. لم يطرأ أي تغيير على طرق وتقنيات التقييم المستخدمة لأغراض قياس القيمة العادلة مقارنة بفترة البيانات المالية السابقة.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

23 الخصوم والالتزامات الطارئة

إن الخصوم والالتزامات الطارئة تمثل خطابات ضمان والتزامات رأسمالية في تاريخ المركز المالي المرحلي المكثف المجمع كما يلي:

30 يونيو 2024 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدققة) د.ك	30 يونيو 2025 (غير مدققة) د.ك	
11,219,528	11,219,528	16,011,845	خطابات ضمان مُصدرة
4,426,982	9,192,646	20,928,868	التزامات رأسمالية
15,646,510	20,412,174	36,940,713	

التزامات رأسمالية تمثل تكاليف تطوير لعقارات قيد التطوير وعقارات للمتاجرة.

24 دعوى قضائية

خلال السنوات التي سبقت استحواذ المجموعة على إحدى الشركات التابعة لها، كانت الشركة التابعة قد رفعت دعاوى قضائية ضد بعض أعضاء مجلس إدارتها السابقين ("المدعى عليهم") للمطالبة بتعويض قدره 24,812,190 د.ك.

قضت محكمة الاستئناف بتاريخ 23 مارس 2023 لصالح الشركة التابعة بالزام هؤلاء الأعضاء بدفع تعويض نهائي بمبلغ إجمالي قدره 24,812,190 د.ك مقابل هذه الدعوى.

قدم أحد المدعى عليهم استئناف أمام محكمة الاستئناف، وكان من المقرر عقد جلسة تشاور في 13 أغسطس 2023.

أصدرت محكمة الاستئناف بتاريخ 10 إبريل 2023 حكماً بتأجيل تنفيذ الحكم في القضية المستعجلة حتى يتم البت في الاستئناف.

حكمت محكمة التمييز بتاريخ 26 مارس 2024 بوقف تنفيذ حكم الاستئناف لصالح المدعى عليهم بشكل مؤقت إلى حين البت بقرار محكمة التمييز. إن التأثير المالي لهذا الحكم يعتمد على القرار النهائي لمحكمة التمييز.

25 أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتفق مع عرض الفترة الحالية. إن إعادة التصنيف هذه لا تؤثر على صافي الأصول وصافي حقوق الملكية أو صافي نتائج أعمال الفترة أو صافي النقص في النقد والنقد المعادل المفصح عنها سابقاً.